



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31
Case postale 128 • 1347 Le Sentier
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

Le Sentier, le 15 mai 2024

La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal

PREAVIS N°12/2024

Création et aménagement d'un nouveau « local de vente alimentaire » au Sentier

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Introduction

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour réaliser le changement d'affectation et travaux nécessaires pour accueillir un local de vente alimentaire, plus précisément un local de vente « boucherie-charcuterie », dans les anciens locaux de l'assurance AXA au Sentier, ceci pour permettre aux Combiens d'avoir accès à une boucherie avec des produits artisanaux.

2. Contexte

Cela fait plus de trois ans que la Vallée de Joux n'a plus de boucherie artisanale pour se fournir en viande à la découpe. A l'heure actuelle, les grands magasins, Denner et autres épiceries-boulangeries de villages proposent des produits sous-vides confectionnés par les bouchers Perusset, Rochat ou Michaud. La Municipalité estime que c'est un service nécessaire à la population locale, et, selon l'un des objectifs du plan de législature, vous propose donc d'aider un boucher à s'établir.

Précisons cependant que la population peut jouir de la venue d'un camion de la Boucherie Perusset tous les jeudis matin au marché au Sentier. Le succès de cet étal démontre d'ailleurs le besoin d'une boucherie artisanale.

Depuis deux ans, votre Municipalité explore toutes les pistes qui se présentent au niveau de la disponibilité de locaux centrés. En octobre 2023, l'opportunité d'agencer un local de vente se dessine dans les anciens locaux loués par l'assurance AXA, celle-ci ayant déménagé en avril 2024 dans d'autres locaux au Sentier.

La surface et la situation en plein centre du village du Sentier en fait une opportunité idéale pour la mise en place d'un tel local. De ce fait, les Frères Perusset ont été approchés par la Municipalité pour savoir s'il était envisageable de s'y installer, et, au vu de l'emplacement central, ils ont confirmé leur intérêt.

Pourquoi les Frères Perusset et pas un autre boucher ?

Les Frères Perusset possèdent une boucherie de production et un local de vente à Orbe et travaillent exclusivement avec la coopérative des abattoirs d'Orbe, en partenariat avec des producteurs de la région. En outre, ils possèdent deux camions de vente. Ils ont donc de l'expérience dans ce domaine et vendent des produits de qualité dont la réputation n'est plus à faire. Entreprise familiale, sérieuse et motivée, la Municipalité est convaincue que c'était le premier et meilleur choix. En effet, lors des discussions avec les Frères Perusset, ils ont pu d'ailleurs confirmer que la demande était bien présente vu l'engouement au marché tous les jeudis et qu'ils étaient prêts à saisir l'opportunité d'ouvrir un local fixe.

Ajoutons à cela qu'au niveau géographique, Le Sentier n'est pas si éloigné d'Orbe, et donc intéressant. A noter qu'ils ont refusé de s'installer dans d'autres communes qui souhaitaient leur présence, les sites étant trop éloignés de leur boucherie de production à Orbe.

Il faut préciser en outre qu'il n'y aura pas de local de production, donc les voisins ne vont pas être incommodés par les odeurs éventuelles. D'ailleurs les Frères Perusset ont également confirmé qu'il ne proposerait pas de service traiteur, le but étant de ne pas concurrencer les acteurs déjà présents dans ce secteur.

3. Travaux prévus

Les surfaces envisagées pour ce local se trouvent à côté du salon de coiffure « Hair Studio Sabina » dans un bâtiment qui n'appartient pas à la Commune du Chenit. Le propriétaire a donné son accord d'accueillir ce genre de commerce dans son immeuble étant donné la situation dans la Grand-Rue en plein centre du Sentier.

Le projet ci-dessous a été discuté avec toutes les parties : le propriétaire, les Frères Perusset et la Municipalité. Les travaux seront supervisés par l'architecte mandaté pour étudier ce projet ainsi que le responsable des bâtiments de la Commune du Chenit en accord avec les deux autres parties prenantes.

3.1 Travaux sur le bâtiment

Une porte à l'arrière du bâtiment sera créée afin de permettre les livraisons à cet endroit, les normes d'hygiène ne permettant pas de le faire par l'accès clients. Il est également nécessaire de revoir et d'adapter la répartition des locaux entre le salon de coiffure et le local de vente.

En termes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les adaptations ont été vues et validées par l'AVACAH. Pour terminer, le changement de la porte d'entrée est à faire afin d'avoir deux accès, l'un pour la boucherie et l'autre pour les appartements.

3.2 Travaux de transformation du local

Selon le plan d'aménagement annexé, la mise en place des bancs de réfrigération, armoire frigorifique, étal, frigo et chambre froide est prévue. La société Swissdesign, qui a dessiné les plans des locaux de la boucherie d'Orbe, a réalisé la conception de cette nouvelle surface de vente selon les surfaces disponibles.

Image 1- Image de synthèse du futur local de vente



© Swissdesign

Image 2 - Image de synthèse du futur local de vente



© Swissdesign

Image 3 - Image de synthèse du futur local de vente



© Swissdesign

Image 4 – Vue panoramique des futurs locaux



4. Coûts des travaux

Des discussions entre le propriétaire du bâtiment et le futur sous-locataire ont eu lieu au sujet des investissements envisagés. Les Frères Perusset n'ont clairement pas les moyens d'investir dans l'aménagement des locaux, puisqu'ils ont repris récemment la boucherie ROCH à Orbe. En revanche, ils achèteront tous les petits équipements pour l'utilisation du local, par exemple les machines sous-vides, hachoirs, lave-ustensiles et petits matériels pour une valeur d'environ CHF 35'000.00.

Le propriétaire du bâtiment ne souhaite pas investir car il a d'autres priorités au niveau de sa stratégie commerciale. Cependant, en proposant à la Commune du Chenit de garder le loyer actuel pour une surface de location qui se voit agrandie, il démontre sa volonté d'aider au projet. Le total des investissements listés ci-dessous seront donc financés par la Commune.

Dans le tableau suivant se trouvent la liste et les montants des travaux envisagés avec leur durée d'amortissement sur 10 ou 30 ans, ce qui servira de base de calcul des nouveaux loyers du locataire (la Commune) et du sous-locataire (les Frères Perusset).

Tableau 1 - Coûts des travaux

CFC	Localisation	Description		Total TTC
	Grand-Rue 33			
	Bâtiment			
211.4	Amortissement : 10 ans	Contrôle canalisations	CHF	4'000.00
211.6	Amortissement : 30 ans	Maçonnerie	CHF	70'000.00
221.0	Amortissement : 30 ans	Porte extérieure	CHF	10'000.00
221.6	Amortissement : 30 ans	Porte automatique	CHF	9'500.00
228	Amortissement : 10 ans	Protections solaires	CHF	6'000.00
231	Amortissement : 30 ans	Install. Electriques	CHF	30'000.00
243	Amortissement : 30 ans	Install. Chauffage	CHF	3'000.00
244	Amortissement : 30 ans	Ventilation	CHF	4'000.00
251	Amortissement : 30 ans	Install. Sanitaire	CHF	28'000.00
271.0	Amortissement : 10 ans	Plâtrerie - cloisons	CHF	7'000.00
272	Amortissement : 30 ans	Serrurerie (Barrières extérieures)	CHF	12'000.00
273.3	Amortissement : 10 ans	Menuiserie courante	CHF	4'000.00
281.6	Amortissement : 30 ans	Carrelage	CHF	12'000.00
285.1	Amortissement : 10 ans	Peinture intérieure	CHF	8'000.00
287	Amortissement : 10 ans	Nettoyage du bâtiment	CHF	1'500.00
291	Amortissement : 10 ans	Architecte	CHF	20'000.00
294	Amortissement : 10 ans	Ingénieur CVS	CHF	1'000.00
296.0	Amortissement : 10 ans	Géomètre	CHF	1'000.00
298.8	Amortissement : 30 ans	Divers et imprévus	CHF	18'000.00
		Equipements d'exploitation		
334	Amortissement : 10 ans	Appareils électriques	CHF	14'000.00
347	Amortissement : 30 ans	Production froid (Cellule frigorifique)	CHF	62'800.00
373	Amortissement : 10 ans	Agencement boucherie	CHF	125'000.00
399	Amortissement : 10 ans	Divers et imprévus	CHF	15'000.00
		Frais secondaires taxes		
511.7	Amortissement : 10 ans	Diagnostic amiante	CHF	2'000.00
		Total TTC	CHF	467'800.00

5. Planning prévisionnel des travaux

- 24 juin 2024 : présentation du préavis au Conseil Communal.
- Été 2024 : travaux de transformation des locaux.
- Automne 2024 : ouverture du local de vente « boucherie-charcuterie ».

6. Financement et locations

La Commune du Chenit sera locataire des locaux et le futur sous-locataire s'engagera contractuellement vis-à-vis de la Commune sur un contrat de bail commercial de 10 ans.

1. Contrat de bail de location entre le propriétaire et la Commune sur 10 ans

Le loyer de base du local brut demandé par le propriétaire est de CHF 850.00 par mois sans les charges. A échéance, le bail sera renouvelé de 10 ans en 10 ans aux mêmes conditions.

2. Contrat de bail de sous-location entre la Commune et les Frères Perusset sur 10 ans

Le loyer sera de CHF 3'800.00 par mois sur 10 ans. A l'échéance, le bail sera renouvelé de 5 ans en 5 ans aux mêmes conditions.

Ce loyer prend en compte les amortissements, le loyer du propriétaire, les intérêts et les frais administratifs.

Les charges du bâtiment (eau, électricité, chauffage, etc.) ainsi que l'entretien des équipements neufs seront à la charge directe du sous-locataire.

L'investissement sera remboursé avant la fin des amortissements, à savoir dès la 17^e année d'activité.

Des subsides LADE/LPR sont probablement possibles et ont été demandés par l'ADAEV. Ils viendront en diminution des coûts finaux d'investissement du préavis.

7. Amortissements

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les durées d'amortissement sont déterminées par MCH2. Les coûts du projet sont ainsi reventilés, par type, dont découlent justement ces durées. Le tableau complet et les informations ad hoc sont disponibles sous www.vd.ch/mch2.

Tableau 2 - Amortissements selon normes MCH2

		Montant annuel
Montants amortis sur 10 ans	CHF 208'500.00	CHF 20'850.00
Montants amortis sur 30 ans	CHF 259'300.00	CHF 8'643.33
TOTAL TTC	CHF 467'800.00	

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

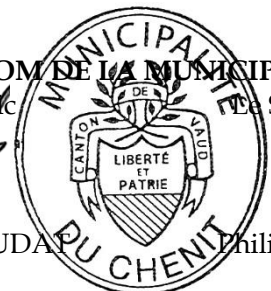
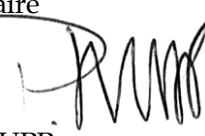
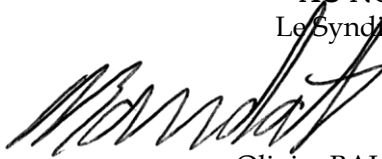
Vu le préavis n° 12/2024,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. accorde un crédit de CHF 467'800.00 TTC (quatre cent soixante-sept mille huit cents) pour l'exécution de ces travaux ;
2. autorise la Municipalité d'emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 467'800.00 dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire



Olivier BAUDAT Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 24 juin 2024

Délégués municipaux : - M. Olivier BAUDAT, Syndic
- Mme Isabelle PIGUET, Municipale

Autres délégués : - M. Philippe GERTSCH, Chef de service des bâtiments
- Un représentant du bureau d'Architecture Chanel - L'Abbaye

Annexes : - Plan du local
- Plan du bâtiment